

## OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

### Změna č.4 územního plánu sídelního útvaru (dále též ÚPnSÚ) Habrovany

Zastupitelstvo obce Habrovany, příslušné podle §6 odst.(5) písm.c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č.350/2012 Sb., za použití §43 odst.(4) a §54 odst.(2) stavebního zákona, §13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č.458/2012 Sb., §171 a následujících zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením §185 odst.(4) stavebního zákona

### v y d á v á

tuto **změnu č.4 ÚPnSÚ Habrovany**, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Habrovany č.21-2014 ze dne 23.6.2014, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou (dále jen OZV) č.3/2000 obce Habrovany, schválenou usnesením č.2/2000 Zastupitelstva obce Habrovany dne 27.3.2000 a změněného

- a) změnou č.1 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Habrovany č. 10/2008 dne 4.6.2008 a vydaným opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 18.6.2008,
- b) změnou č.2 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Habrovany č.20/2010 dne 17.3.2010 a vydaným opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 2.5.2010 a
- c) změnou č.3 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Habrovany č.11/2012 dne 21.11.2012 a vydaným opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 7.12.2012.

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se doplňuje takto :

1. Nově se vymezují tyto funkční plochy :
  - a) zastavitelná plocha bydlení venkovského typu  
k.ú. Habrovany, označená jako **plocha Z15**
  - b) zastavitelná plocha bydlení venkovského typu  
k.ú. Habrovany, označená jako **plocha Z16**
2. Funkční plochy vymezené v odstavci 1a) a 1b) se zařazují do zastavitelných ploch.
3. Pro funkční plochy vymezené v odstavci 1a) a 1b) se vymezují nové regulativy, které doplňují základní OZV č.3/2000 obce Habrovany.

Stávající funkční struktura ZÚ obce a zůstane zachována. Změnou č.4 územního plánu sídelního útvaru jsou pouze definovány podmínky využití nově navrhovaných funkčních ploch.

## **bydlení venkovské - BV**

### funkční využití

- *hlavní*
  - rodinné bydlení v izolovaných jednopodlažních objektech s podkrovím (výjimečně dvoupodlažních) s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a s chovem drobného hospodářského zvířectva
- *přípustné*
  - stavby s funkcí doplňkovou pro činnosti pěstitelské a chovatelské
  - pobytová rekreace v chalupách
  - nezbytné plochy technického vybavení
  - odstavná stání a parkoviště sloužící funkční potřebě území
  - příslušné komunikace motorové, pěší a cyklistické
  - zeleň liniová a plošná
- *podmínečně přípustné* (ojedinělý výskyt, malý plošný rozsah)
  - drobné podnikání v provozovnách, bez podstatných negativních vlivů na okolí, které nelze uskutečnit v rámci rodinného domu
  - zařízení pro turistickou rekreaci
  - zahradnictví
- *nepřípustné*
  - vše ostatní
- *specifické*
  - oplocení lokality Z 15 nezasáhne do trasy LBK (resp. funkce LBK nebude snížena vložím jakékoliv bariéry, např. oplocení, přehrazení toku)
  - rodinný dům a další objekty budou na lokalitě umístěny tak, aby byla trvale zajištěna funkčnost LBK (tj. umístit nové objekty od doprovodného porostu, aby nebyla vyvolána potřeba kácení porostu z důvodu požadavku na zajištění oslunění, případně zabezpečení před pádem stromu)

## **plocha veřejného prostranství - VP**

### funkční využití

- *přípustné*
  - travní porost
  - vjezd do lokality
- *nepřípustné*
  - vše ostatní

## **plochy dopravní infrastruktury**

### přístupové místní komunikace

### funkční využití

- *přípustné*
  - komunikace pro provoz individuální automobilové dopravy a pro dopravní obsluhu
- *nepřípustné*
  - vše ostatní



## PROSTOROVÉ REGULATIVY

- hranice zastavitelných území
  - novými stavbami a změnami nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby
  - nová zástavba musí objemově i materiálově korespondovat s přílehlými objekty, určujícími charakter místa
4. Součástí změny č.4 ÚPnSÚ obce Habrovany jsou tyto výkresy grafické části :
- a) výkres základního členění území v měř. 1:2.000  
- k.ú. Habrovany, plochy Z15 a Z16 výkres H I/1
  - b) hlavní výkres, 1:2.000  
- k.ú. Habrovany, plochy Z15 a Z16 výkres H I/2
  - c) koordinační výkres, 1:2.000  
- k.ú. Habrovany, plochy Z15 a Z16 výkres H II/1
  - d) výkres záboru ZPF, 1:2.000  
- k.ú. Habrovany, plochy Z15 a Z164 výkres H II/2
  - e) výkres širších vztahů, 1:25.000 výkres H II/3
5. Dnem účinnosti této změny (§173 odst.(1) správního řádu) zůstává v plné platnosti OZV obce Habrovany č.3/2000, včetně změny č.1, 2 a 3 této OZV.

## Odůvodnění

Odůvodnění změny č.4 ÚPnSÚ obce Habrovany obsahuje textovou a grafickou část.

### A. Textová část

#### 1. Postup při pořízení změny

Na základě požadavku obce Habrovany na rozšíření zastavitelných ploch pro výstavbu dvou rodinných domů v k.ú. Habrovany, rozhodlo dne 14.3.2013 Zastupitelstvo obce Habrovany o pořízení změny č.4 ÚPnSÚ Habrovany. Návrh zadání změny č.4 ÚPnSÚ byl po veřejném projednání schválen Zastupitelstvem obce Habrovany usnesením č.j. 15/2013 ze dne 9.9. 2013.

Zpracovaný návrh změny č.4 ÚPnSÚ byl projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi na společném jednání dne 9.1.2014 na OÚ Habrovany, a to podle §50 odst.(2) a (3) stavebního zákona a veřejné projednání návrhu změny č.4 ÚPnSÚ podle §52 SZ se uskutečnilo dne 22.5.2014 na OÚ Habrovany, s vystavením návrhu k veřejnému nahlédnutí na OÚ ve dnech 22.4.2014 – 29.5.2014.

#### 2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Úkoly pro územní plánování, vyplývající z PÚR 2008 a uvedené v bodě 2.2 kapitoly 2, jsou respektovány tím, že návrhem změny č.4 ÚPnSÚ Habrovany, která se týká návrhu nových ploch pro bydlení v obci, nejsou narušeny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

V kapitole 3 PÚR 2008 (45) OB6 – Rozvojová oblast Ústí nad Labem je dáno úkolem řešit uspořádání krajiny mezi Ústím nad Labem a Teplicemi jako kvalitní společně využívaný prostor, spojující obě města. Návrhem změny č.4 ÚPnSÚ dochází ke zkvalitnění tohoto prostoru posílením složky kvalitního venkovského bydlení v blízkosti městské aglomerace, při zachování všech hodnot přírodních i krajinných v jednotlivých sídelních lokalitách.

Z kapitoly 5 PÚR 2008 (83) VR1- Koridory vysokorychlostní dopravy vyplývá pro ÚPD chránění území ČR pro tento koridor. Trasa VRT byla oproti návrhu PÚR upřesněna až ZÚR Ústeckého kraje – do území obce nezasahuje.

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK), vydané dne 5.10.2011 na základě usnesení Zastupitelstva ÚK č.23/25Z/2011 ze dne 7.9.2011, které nabylly dne 20.10.2011 účinnosti, stanovují pro změnu č. 3. ÚPnSÚ Habrovany

- zpřesnění rozvojové oblasti (45) OB6 – Rozvojová oblast Ústí nad Labem; obec Habrovany je jeho součástí
- zpřesnění koridoru dálnice D8 v okresech Ústí nad Labem a Teplice v úseku od hranice okresů Ústí nad Labem a Litoměřice do Řehlovic; koridor je sledován jako VPS – a1 o šířce 500m

Z úkolů pro územní plánování, stanovených pro rozvojovou oblast OB6 v PÚR 2008 a zpřesněných v ZÚR a týkajících se řešených území změny č.4 ÚPnSÚ jsou nejdůležitější

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti

Návrh svým řešením tento úkol zohledňuje tím, že lokalizací dvou zastavitelných ploch pro bydlení citlivým způsobem rozšiřuje plochy kvalitního venkovského bydlení v obci a podporuje tak i neustále se zvyšující zájem o bydlení v kvalitním prostředí tohoto území. Žádným způsobem nenarušuje přírodní a kulturní hodnoty území.

Z hlediska úkolů územního plánování pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje, které se změny týkají, lze konstatovat, že

- návrh ÚPD plně respektuje území CHKO v souladu s podmínkami Správy CHKO České středohoří, prvky ÚSES jsou plně respektovány a uvažovanou výstavbou rodinných domů není zasahováno do volné krajiny nebo do zemědělských území
- navrhované plochy pro novou výstavbu jsou lokalizovány převážně do historického území obce v rámci současně zastavěného území, nebo v jeho bezprostřední návaznosti a jejich rozsah nenarušuje stávající kulturní hodnoty ani okolní krajinu
- všechny úkoly vyplývající ze ZÚR ÚK, které jsou směřovány k ochraně a rozvoji civilizačních hodnot území se týkají spíše hodnot nadmístního významu a nemají vliv na lokální řešení výstavby několika rodinných domů

Obec je zařazena do krajinného celku KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a), kterou, jak z úkolů pro územní plánování, stanovených ZÚR ÚK pro obec Habrovany vyplývá, je nutno respektovat.



Naplňování cílových charakteristik krajiny je zaměřeno především na

- dosažení naplňování cílových charakteristik krajiny (tj. zachování krajiny vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot a venkovské krajiny se zachovanými a rozvíjenými typickými znaky) cestou podpory trvale udržitelných forem zemědělství i proto, že tato forma zahrnuje v rámci vlastních činností i péči o krajinu; vzhledem k tomu, že řešené území je i součástí CHKO, jsou potřebné kroky k dosahování těchto cílů určeny především zákonem a plánem péče o chráněnou krajinnou oblast
- usměrnění užívání území a územního rozvoje s ohledem na respektování veřejného zájmu, kterým je ochrana přírody a krajiny
- stabilizaci obyvatelstva ve stávajících sídlech podporou místních aktivit, včetně cestovního ruchu a rekreace

Tyto základní dílčí kroky, týkající se řešených území změnou č.4 jsou respektovány a návrhem jednotlivých funkčních ploch i jejich lokalizací i částečně naplňovány. To proto, že předmět řešení (většinou rozlohou malé lokality pro bydlení venkovského typu) i jejich lokalizace v současně zastavěném území obce nebo v jeho přímé návaznosti je však pouze marginální záležitostí, kterou zásadní úkoly ZÚR ÚK nelze řešit, nemá na ně žádný vliv.

Uspořádání krajiny není v dané rozvojové oblasti návrhem řešení změny č.4 ÚPnSÚ Habrovany narušeno a je v souladu jak s požadavky PÚR 2008, tak i s úkoly stanovenými v ZÚR ÚK. podstatný vliv.

Všechny nadregionální i regionální prvky ÚSES leží v dostatečné vzdálenosti od správního území obce a tedy i jednotlivých navrhovaných lokalit, nezasahují do nich a řešení nijak neovlivňují.

Žádné jiné požadavky z nadřazené ÚPD – ZÚR ÚK pro řešené území nevyplývají.

Všechny priority vyplývající z „Politiky územního rozvoje České republiky 2008“ – a územně plánovací dokumentace vydané krajem – ZÚR ÚK, jsou v návrhu změny č.4 ÚPnSÚ Habrovany respektovány. V řešeném území nebyly s ohledem na rozsah změny zjištěny žádné vzájemné střety v území a ani střety s požadavky a podmínkami PÚR 2008 ani ZÚR ÚK, které bylo nutno v rámci této změny územního plánu řešit.

Pro řešení nevyplývají ani žádné požadavky z Programu rozvoje Ústeckého kraje nebo z rozvojových podkladů obce Habrovany a z Programu obnovy venkova. Navržená změna nemá vliv na koncepci využívání sousedního území ani nadřazené systémy (infrastruktury, ÚSES).

Využívání území řešením dle změny č.4 ÚPnSÚ Habrovany je tedy z hlediska širších vztahů v území plně v souladu se základní ÚPD, požadavky PÚR 2008, ÚAP ORP, ÚAP ÚK a ZÚR Ústeckého kraje.

Zpracování dopravní, vodohospodářské, energetické a spojové části změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru nejsou v rozporu s územní dopravní, vodohospodářskou ani energetickou koncepcí kraje. Navržená změna nemá vliv na koncepci využívání sousedního území ani nadřazené systémy (infrastruktury, ÚSES).

Ve vztahu k dosud platnému územnímu plánu sídelního útvaru Habrovany z roku 2000 je změnou č.4 ÚPnSÚ navrženo rozšíření zastavěného území o

plochy pro bydlení venkovského typu a jejich obsluhy technickou a dopravní infrastrukturou. Z urbanistického hlediska tak návrh navazuje na záměry a cíle obsažené ve stávající dokumentaci.

### **3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování**

Základní koncepce rozvoje obce je dána především potřebami rozvoje obytného území, v kontextu s existujícími hodnotami celého správního území. Za nejdůležitější lze považovat hodnoty přírodní a krajinářské, které svým významem překračují hranice regionu.

Z hlediska rozvoje obce nebude mít návrh změny č.4 ÚPnSÚ Habrovany zásadní vliv. Posiluje složku venkovského bydlení a odpovídá zásadám funkční a prostorové organizace území stanovených v platném územním plánu.

### **4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Návrh změny č.4 ÚPnSÚ Habrovany je v plném rozsahu zpracován v souladu s příslušnými podmínkami stavebního zákona č.183/2006 Sb., ve změně zákona č.350/2012 Sb. a vyhláškou č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č.458/2012 Sb.

### **5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Všechny připomínky a požadavky na úpravu ÚPD byly v rámci procesu projednání zadání i návrhu řešení respektovány a nevyžadovaly řešení formou rozporů. Celý proces projednání s dotčenými orgány je podrobně popsán ve zprávě o přezkoumání souladu návrhu změny č.4 ÚPnSÚ Habrovany, zpracovaný ve smyslu §53 odst.(4) stavebního zákona č.183/2006 Sb., v platném znění a který tvoří nedílnou součást dokumentace ÚPD.

### **6. Vyhodnocení splnění zadání**

Na základě usnesení č.j. 12/2013 ze dne 14.3.2013 bylo rozhodnuto o rozšíření zastavěného území obce pro výstavbu dvou rodinných domů a zpracování změny č.4 ÚPnSÚ Habrovany. Zadání změny č.4 bylo po veřejném projednání schváleno Zastupitelstvem obce usnesením č.j. 15/2013 dne 9.9.2013.

Změna č.4 územního plánu sídelního útvaru obce Habrovany byla zpracována v souladu se zadáním, které bylo splněno ve všech bodech. Označení lokalit Z15 až Z16 navazuje na číslování lokalit v základním územním plánu sídelního útvaru Habrovany, zpracovaným v roce 1999 a schváleným Zastupitelstvem obce Habrovany dne 27.3.2000, a jeho změnách č.1, 2 a 3.

### **7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

#### **URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ**

Oproti platnému ÚPnSÚ nedochází ke změně. Ve funkční struktuře Ústecka a Chráněné krajinné oblasti České středohoří je území obce Habrovany zázemím ústecké aglomerace, s přímou závislostí a úzkými vazbami k regionálnímu centru, městu Ústí nad Labem a přirozeným spádem přes Řehlovice do Teplic.



Obec leží v atraktivní krajině CHKO České středohoří. Její venkovský charakter spolu s dobrými krajinnými i přírodními podmínkami vytvářejí vhodné předpoklady jak pro bydlení, tak i pro rekreační využívání. Dominantní funkcí obce je a i nadále bude bydlení, dominantní hospodářskou funkcí administrativního území obce pak zemědělská výroba.

Z pohledu vazby na širší nadřazený dopravní systém patří k obcím zařazeným do skupiny malých sídel. Hlavními dopravní osou v území je silnice třetí třídy, která vykazuje minimální dopravní zatížení.

Návrh změny č. 4 ÚPnSÚ v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu počítá v obci Habrovany s rozšířením ploch pro bydlení o zastavitelné plochy pro bydlení venkovského typu s označením Z 15 a Z 16.

U obou nově navrhovaných zastavitelných ploch pro bydlení se jedná o plochy přiléhající již ke stávajícím domům v rámci současně zastavěného území. Mají proto shodné vlastníky s pozemky navrženými pro tyto zastavitelné plochy. Svým umístěním doplňují celkovou kompaktnost zastavěného území. Žádná z nově navrhovaných ploch není v přímém konfliktu s cenným přírodním prostředím, nenarušují historickou strukturu sídel a jsou dopravně přístupné ze silnice III/25832 procházející obcí nebo z místních komunikací.

Lokalita Z15 (p.p.č.405/2) leží v jihovýchodní části sídla. Má rozlohu 0,1123 ha (ostatní plocha) a návrh na ní předpokládá umístění 1 rodinného domu. Zastavitelná plocha je plošně omezena trasou lokálního biokoridoru LBK 2, který vede podél. Část parcely, kterou zabírá biokoridor, bude ponechána v plochách přírodních, bez možnosti jakéhokoliv jiného využití. Prostor pro výstavbu rodinného domu tak vzniká především v severozápadní části lokality. Vjezd do lokality je ze stávající místní komunikace v obci.

Vzhledem ke střetu existující trasy lokálního biokoridoru LBK 2 a návrhem využití plochy pro bydlení je nezbytné stanovit i doplňující podmínky pro její využití:

- oplocení lokality Z 15 nezasáhne do trasy LBK (resp. funkce LBK nebude snížena vložím jakékoliv bariéry, např. oplocení, přehrazení toku)
- rodinný dům a další objekty budou na lokalitě umístěny tak, aby byla trvale zajištěna funkčnost LBK (tj. umístit nové objekty od doprovodného porostu, aby nebyla vyvolána potřeba kácení porostu z důvodu požadavku na zajištění oslunění, případně zabezpečení před pádem stromu)

Lokalita Z 16 (p.p.č. 391/5) leží v podstatě v sousedství ve stejné části obce. Plošná velikost lokality je 0,1910 ha (zahrada) a je na ní návrhem umístěn rovněž 1 rodinný dům. Dopravně je napojena přímo ze silnice III/25832, procházející obcí. Při jakékoliv činnosti na lokalitě je nutno respektovat interakční prvek IP6 – „Radejčinský potok“, jehož trasa vede podél její severní hranice.

Vzhledem k ochrannému pásmu vodovodního přivaděče, zasahujícímu do lokality, je hranice zastavitelné části lokality posunuta až za vymezené ochranné pásmo a zbytek řešeného území navržen jako veřejné prostranství, přes které však bude zároveň umožněn vjezd do lokality.

